

РЕШЕНИЕ

№ 13553

гр. София, 04.08.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 33 СЪСТАВ, в публично заседание на
тринадесети юли през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ

при участието на секретаря НАДЯ Г. НАЙДЕНОВА
като разгледа докладваното от ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ Гражданско дело №
20221110145311 по описа за 2022 година

**Предявени са за разглеждане искове с правно основание по чл. 124, ал.1
ГПК и в условията на евентуалност по чл. 124, ал. 1 ГПК вр. чл. 79, ал. 1 ЗС.**

Ишците М. В. К. и П. В. А. са предявили против ответницата Т. Б.а Д.
искове за признаването за установено по отношение на ответницата, че ишците са
собственици въз основа на дарение, евентуално – придобивна давност, на ПИ с
идентификатор, за който имот е отреден УПИ по плана на гр.София, м. , с площ от
200 (двеста) квадратни метра.

Ишците твърдят, че са съсобственици на поземления имот по силата на
Нотариален акт за дарение на имот № г. по описа на нотариус И Д. След
подадено през 2018 г. заявление в Столична община за издаване на виза за
проектиране установили, че ответницата се противопоставя на искане искане, тъй
като е посочила, че притежава 42/430 идеални части от имот № и също толкова от
горепосочения недвижим имот -

Сочат, че притежават правото на собственост върху целия процесен имот
въз основа на посочения нотариален акт за дарение, като техният праводател
пирдобил собствеността, както следва:

1. през 1930 г. с Нотариален акт № Протодякон М бил признат за собственик
на Парцел с площ от 430,60 квадратни метра, заедно със сграда със
застроена площ 86,61 кв.м.;
2. През 1933 г. с Нотариален акт П в продава на П А. И. сграда с площ от 87,60
кв. м., заедно с дворно място с площ 200 кв.м., представляващо част от
Парцел ”, която част се намира на ъгъла на бул. „П“ с лице 14,65 метра на ул.
„ и 13,65 метра на бул. „П Па“ и съседи: П М Д Ц, булевард „П и С В
„образуващо самостоятелен урегулиран парцел на гр. София и съставляващ
част от недвижимия имот, находящ се в гр. София, местността „Лозенец“ с

- общо пространство четиристотин и тридесет квадратни метра и шестдесет квадратни сантиметра - (430,60), при съседни на целото място: улица Т Г С В;
3. През 1997 г. с Нотариален акт на нотариус Ив наследникът на П. А. И. - В Па А. дарява дворното място с площ 200 квадратни метра, съставляващо имот пл.номер заедно с жилищна сграда с площ 87,60 кв. м. на ищците.

Освен гореизложеното, сочат и друго основание за собственост, а именно – изтекла в тяхна полза придобивна давност. Твърдят, че считано от 1997 година до датата на подаване на исковата молба владеят имота необезпокоявано като негови собственици. Необезпокояваното и непрекъснато владение върху имота твърдят да са получили от Васил Павлов А. през 1997 г., който е владял имота преди тях и е получил владението по наследство от П А. И., който е придобил имота и владението върху него на основание цитирания по-горе нотариален акт от 1933 г.

Поради тези и останалите изложени съображения моли съда да установи правото им на собственост върху процесния имот.

В срочно подаден отговор ответницата Т. Б.а Д. оспорва основателността на предявения иск. Твърди, че на 19.05.2011 г. по силата на покупко-продажба с продавач П Р Ц., придобила собствеността върху недвижим имот, находящ се в гр. София, Столична община, район Лозенец, а именно: Третия (тавански) етаж от триетажна жилищна сграда на ул. Х (двадесет и едно), със застроена площ от 110 кв. м., заедно с прилежащите му 42/430 идеални части от дворното място, в което е построена сградата, съставляващо УПИю плана на гр. София, местност -та част, с графично изчислена площ от 230 кв. м.при съседни улица, УПИ –, **както и** 42/430 идеални части от УПИпо плана на гр. София, местност Л-та част, с графично изчислена площ от 200 кв.м., при съседни: от две страни улици, УПИ , без построената в урегулираният поземлен имот сграда. Покупко-продажбата била обективизирана в нотариален акт . на нотариус Ив НК, вписан в Агенция по вписванията с вх. рег. № от 19.05.2011 г., Акт № Ето защо счита, че е придобила собствеността върху посочените 42/430 ид. части от процесния поземлен имот.

На следващо място твърди, че от закупуването на горепосоченото жилище го владее непрекъснато и без да е имало оспорване на собствеността. Счита, че претенцията на ищците е неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

И. Н. Ц., конституирана като трето лице – помагач на страната на ответницата, ангажира становище за неоснователност на предявените искове.

Съдът като прецени по реда на чл. 12 ГПК събраните по делото и относими към разрешаване на спора доказателства, във връзка с доводите и съображенията на страните, приема за установено **от фактическа страна** следното:

От приетия по делото Нотариален акт г. се установява, че П М бил признат за собственик на Парцел с площ от 430,60 квадратни метра, заедно със сграда със застроена площ 86,61 кв.м.

По делото е приет и препис от Нотариален акт № ., по силата на който Пр М продава на Павел А. И. сграда с площ от 87,60 кв. м., заедно с дворно място с площ 200 кв.м., представляващо част от Парцел която част се намира на ъгъла на бул. „П“ и ул. „Д с лице 14,65 метра на ул. „Д 13,65 метра на бул. „П“ и съседни на продадената част: П М булевард „П“, ул. „Д и С В, която част образува **самостоятелен урегулиран парцел** на гр. София и съставляващ част от недвижимия имот, находящ се в гр. София, местността „Лозенец“ с общо пространство четиристотин и тридесет квадратни метра и шестдесет квадратни

сантиметра - (430,60), при съседни на цялото място: улица „Д“, булевард „П“, Т, С В“.

От приетия Нотариален акт №. по описа на нотариус И наследникът на П А. И. - ВП А. дарява дворното място с площ 200 квадратни метра, съставляващо имот пл.номер , заедно с жилищна сграда с площ 87,60 кв. м., описано в б. Б от нот. акт, на ищите П. В. А. и М. В. К. – негови син и дъщеря.

Наследственото правоприемство на В А. се установява от приетото по делото удостоверение за наследници на наследодателя П А. И., поч. на 01.12.1965 г., за което е издадено удостоверение за наследници на 11.07.2023 г. от Столична община, р-н Триадица /л. 116 от делото/.

От приетия по делото нотариален акт № на нотариус И в НК се установява, че на 19.05.2011 г. по силата на покупко-продажба с продавач П Р Ц., ответницата Т. Б.а Д. придобила собствеността върху недвижим имот, находящ се в гр. София, Столична община, район Лозенец, а именно: третия (тавански) етаж от триетажна жилищна сграда на ул. (двадесет и едно), със застроена площ от 110 кв. м., заедно с прилежащите му 42/430 идеални части от дворното място, в което е построена сградата, съставляващо по плана на гр. София, местност Лозенец 3-та част, с графично изчислена площ от 230 кв. м.при съседни улица, УПИ , както и 42/430 идеални части от УПИ по плана на гр. София, местност Лозенец 3-та част, с графично изчислена площ от 200 кв.м., при съседни: от две страни улици, УПИ без построената в урегулирания поземлен имот сграда.

С протоколно определение от 14.05.1979 г. по гр. дело 15172/1978 г. по описа на СРС е утвърдена спогодба между участващите по делото лица /П Ц., Методи Д. Ц и Н Ц/, по силата на която в дял на съделителя Па Ц. е поставен Дял II, представляващ: трети етаж от триетажна жилищна сграда на ул. , София, със застроена площ от 110 кв. м., при съседни: от три страни – двор, отдолу Н Ц, заедно с 18,30 % ид. части от сградата, заедно с принадлежащите му 42/430 ид. части от дворното място, съставляващо парцел местност „Лозенец“ по плана на София, цялото с пространство 430 кв.м., при съседни: ул. ул. „Д“, Т. Г и Сн. В, без мазета и тавански помещения.

Приет по делото е препис от решение от 17.05.1979 г. по гр. дело № 15172/1978 г. по описа на СРС, от което се установява, че по реда на чл. 292 ГПК /отм./ в дял на Павлинка Русева Ц. е поставен следния недвижим имот: североизточното избено помещение, находящо се под триетажната жилищна сграда, застроена в Парцел по плана на гр. София, м. Лозенец, с обща застроена площ от 20.50 кв. м. Видно е от извършеното отбелязване върху съдебното решение, че същото е влязло в законна сила, считано от 09.06.1979 г.

Прието по делото е и заключение на съдебно-техническа експертиза, от което се установява, че сградата, намираща се в процесния имот, е в много лошо техническо състояние, фасадата е компрометирана, на места липсват и се ронят парчета от мазилката. Посочено е, че част от прозорците са счупени. Към момента на огледа, извършен на 21.06.2023 г., вещото лице е констатирало, че дворот е обрасъл с растителност и неподдържан, като имотът изглежда необитаван. Съдът кредитира експертното заключение като пълно и обективно дадено.

От приетия по делото нотариален акт № г. по описа на нотариус М по описа на НК се установява, че на 31.05.2010 г. И. Н. Ц. – трето лице-помагач на ответницата по делото, е придобила собствеността чрез покупко-продажба на ½

ид. част от втори /надпратерен/ етаж от триетажна жилищна сграда, находяща се в гр. София, бул. „Х, със застроена площ от 121 кв. м. и съседи: от три страни – двор, отдолу магазини, отгоре П Ц., заедно с ½ ид. част от двете северни мазета, заедно с ½ част от принадлежащите 43,70/100 ид. части от общите части на сградата и ½ част от 100,60/430 ид. части от правото на собственост върху дворното място, цялото с площ от 430 кв. м., за което са отредени УПИ съдържащ 200 кв. м. от кв. 63, при съседи за двата УПИ: бул. „Хр. УПИ, ул. „К С“.

При така установеното от фактическа страна, съдът прави следните **правни изводи**:

По исквете по чл. 124, ал. 1 ГПК:

В тежест на ишците по предявените иски е да установят правото си на собственост върху описания имот, придобито на наведените основания, а именно: по силата на дарение, като в този случай установят и правото на собственост на техния праводател.

Установява се от приетите по делото доказателства, че най-ранният момент, за който страните са установили съществуването на акт за собственост върху процесния имот, датира от 1930 г., към който момент П М Д Ц бил признат за собственик на Парцел местност „Лозенец“, с площ от 430,60 квадратни метра, заедно със сграда със застроена площ 86,61 кв.м. Видно от данните по делото /комбинирана скица, представена с исквата молба и последващо издадени нотариални актове/, парцелът е бил разделен на две УПИ. Страните не са ангажирали своевременно доказателства за момента на разделяне на поземления имот на две УПИ, като точният момент не е установен по делото. Видно е обаче, че към 1933 г. процесният имот с площ от 200 кв. м. вече е посочен като **самостоятелен урегулиран парцел** в квартал местността „Лозенец“ на гр. София и съставляващ **част** от недвижимия имот с обща площ от 430,60 кв.м. Това обозначение на самостоятелно УПИ от 200 кв. м. е посочено в нотариален акт № ., по силата на който ПМ Д Ц продава на П А. И. /праводател на ишците/ сграда с площ от 87,60 кв. м., заедно с процесното дворно място с площ 200 кв.м. Ето защо, и при липса на други данни, съдът приема, че към момента на извършената продажба имотът е бил обособен с два отдела урегулирани парцела. Продавачът Протодякон Методи Дойчинов Цветков се е разпоредил с част от поземления имот /самостоятелен урегулиран парцел от 200 кв. м. и намиращата се в него сграда със застроена площ от 86,61 кв.м./ в полза на П А. И.. След смъртта на П А. И., последният остава двама наследници – В А. /син/, поч. на 21.04.2002 г. и К А. /син/, поч. на 03.02.1997 г. К А. на свой ред не е оставил низходящи наследници, поради което неговият наследствен дял от наследството, оставено от П А. И., е уголемил дела на неговия брат В А., останал единствен наследник на имота /удостоверение за наследници на 11.07.2023 г. от Столична община, р-н Триадница/. Последният, с нотариален акт № г. на нотариус И дарил процесното дворно място с площ 200 квадратни метра, съставляващо имот пл.номер от кв. , заедно с жилищна сграда с площ 87,60 кв. м. на ишците.

Ответницата Т. Б.а Д. оспорва правото на собственост на ишците по отношение на УПИ като основава правото си на собственост на нотариален акт № г. на нотариус И рег. № в НК за покупко-продажба с продавач П Р Ц., по силата на който сочи да е придобила съответната ид. част от имота. По отношение на правото на собственост на нейния праводател – П Ц., по делото е приет протокол за постигната съдебна спогодба, от който се установява, че част от

поставения в дял на П Ц. имот са 42/430 ид. части от парцел местност „Л по плана на София, целият с площ от 430 кв.м.

По делото не са представени доказателства за това на какво основание П Р Ц. е придобила съсобственост от процесния имот, респ. е била съделител на същия по гр. дело № г. по описа на СРС. Като съделители по делото са посочени още лицата Н Ц и Методи Д. Ц. Не са ангажирани доказателства за това дали П М Д Ц /прехвърлител на праводателя на ишците през 1933 г./ има някаква връзка с лицето М Д. Ц, участвал в съдебната делба на имота.

Налага се извод обаче, че към 1978 г., когато е одобрена съдебна спогодба с участието на праводателката на ответницата, **самостоятелен урегулиран парцел площ от 200 кв.м.**, посочен като обособена част от имота от 430 кв. м., вече е бил прехвърлен чрез покупко-продажба на П А. И. /наследодател на праводателя на ишците/. Съгласно общото правило, никой не може да прехвърли права, които не притежава, респ. правата не биха могли да бъдат придобити и посредством постигната спогодба между непритежаващи ги лица. Ето защо ишците са собственици на процесния недвижим имот, като предявените искове следва да бъдат уважени. Доколкото са предявени положителни установителни искове, а не отрицателен такъв, с който да се отрече, че ответницата е собственик на 42/430 ид. части от поземлен имот, то интересът на ишците е установяване правото на собственост върху целия процесен имот.

По евентуалния иск за по чл. 124, ал. 1 ГПК вр. чл. 79, ал. 1 ЗС:

Съдът достигна до извод за основателност на предявените главни искове, поради което не следва да се разглежда предявеният в условията на евентуалност иск за собственост поради придобивна давност.

За пълнота обаче съдът намира за необходимо да отбележи следното и по отношение на второто наведено от ишците основание за собственост – придобивна давност:

В тежест на ишците по предявения в условията на евентуалност иск по чл. 124, ал. 1 ГПК вр. чл. 79, ал. 1 ЗС е да установят правото си на собственост върху описания имот, придобито на наведеното основание, а именно: поради изтекла в тяхна полза придобивна давност – упражняване на фактическа власт върху имота, което законът свързва с владееене /непрекъснато, спокойно и явно с намерение да го свои/, както и изтеклия период от време на непрекъснато упражняване на фактическата власт.

За установяване на това обстоятелство по делото са събрани гласни доказателствени средства чрез разпита на четирима свидетели. От показанията на свидетелката В. Д. се установява, че тя е държала имота за ишците в период над 20 години - от 1997 г. до 2018 г., като имала уговорка с тях да стопанисва и да се грижи за имота, като вместо това не заплащала наем. Сочи, че ишците живели в чужбина, като ишцата и семейството ѝ посещавали имота за по един месец през лятото, а ищецът – по-рядко. Напуснала имота през 2018 г., след който период няма данни какво се случва с имота. Сочи, че през този период ишците посещавали имота всяка година, като отсядали в него през лятото. Даде непротиворечиви показания, че ишците са правили ремонти на сградата в имота - на покрива през 2012-2013г., вътрешни ремонти след 2000г. На нея и било възложено от ишците да поддържа двора. Посочва, че след 2018г. на вратата на двора имало поставена верига с катинар.

От показанията на свидетелката С Т.-Ф. – съсед на процесния имот от 1968 г., се установява, че имотът винаги се е владял от семейството на ишците. Сочи, че след края на 90-те години в имота живяла постоянно свидетелката В.. Сочи, че в последните години имотът е необитаем, поради което ишците не могат да нощуват в намиращата се в него къща. Заявява, че ишците правили ремонт на покрива на къщата, както и че почиствали дворното място. Свидетелства още, че през годините ишцата я е молила да наглежда имота, в случай че е необходимо нещо, тъй като ишците били в чужбина. Сочи, че винаги, когато се завръщат в България, ишците посещават имота.

От показанията на Ю – живееща в съседство на имота се установява, че до 2016 г. имотът е обитаван от други хора, за които предполага, че са наематели на ишците, като през последните 3-4 години имотът е необитаем. Сочи, че съсед, включително и ответницата, почиствали имота, за да няма вредители. Свидетелства, че в имота имало инциденти, като влизали бездомници, като в тези случаи е търсила връзка с ишците посредством свидетелката Снежана Т., като за този проблем не е търсила ответницата Т. Д..

Свидетеля П И. – съпруг на третото лице – помагач и живеещ в съседния имот, сочи, че не е виждал ответницата Т. Д. да прави нещо в процесния имот, като заявява, че почистване на същия от бурените е правил той.

Показанията на свидетелите не са противоречиви по отношение на спорния въпрос, поради което съдът ги кредитира като достоверни.

Законодателят е уредил придобивната давност като оригинален способ за придобиване на вещни права в чл.79 ЗС. Придобивната давност е способ за придобиване на право на собственост и други вещни права върху чужда вещ, чрез фактическо упражняване на тези права в продължение на определен от закона срок от време. Нормата на чл.79 ЗС регламентира фактическия състав на придобивната давност при недобросъвестно и добросъвестно владение, включващ като елементи изтичането на определен в закона период от време и владение по смисъла на чл.68, ал.1 ЗС в хипотезата на чл.79, ал.1 ЗС и допълнително добросъвестност и юридическо основание в хипотезата на чл.79, ал.2 ЗС. Съгласно разпоредбата на чл. 79, ал. 1 ЗС, правото на собственост по давност върху недвижим имот се придобива с непрекъснато владение в продължение на 10 години. Съгласно ал. 2, ако владението е добросъвестно, правото на собственост се придобива с непрекъснато владение в продължение на 5 години. Отговор на въпроса кога един владеец е добросъвестен дава чл. 70, ал. 1 ЗС, а именно - когато владее вещта на правно основание, годно да го направи собственик, без да знае, че праводателят му не е собственик или че предписаната от закона форма е била опорочена. По делото се доказва наличието на правно основание, годно да направи наследотателя прехвърлителя на ишците собственик на имота /нот. акт за покупко-продажба от 1933 г./, поради което е налице добросъвестно владение по смисъла на чл. 79, ал. 2 ЗС, като съдът намира, че в случая се установи да е налице владение и за период, по-дълъг от 10 години по смисъла на чл. 79, ал. 1 ЗС.

Владението е едновременно проявление на субективен и обективен елемент. Обективният елемент се изразява в упражняване на фактическата власт върху веща и включва фактически действия, които недвусмислено манифестират власт върху имота по съдържание като на собственик – /в този смисъл ППВС № 6 от 1974/. Субективният елемент на владението – намерението за своеене е трудно доказуемо, защото е психическо състояние, поради което законодателят

установява законова оборима презумпция в чл. 69 ЗС. Предполага се, че владелецът държи вещта като своя, освен ако не се установи, че я държи за друго. В случая както обективният, така и субективният елемент са доказани по делото, като презумпцията за своеене на имота не е оборена от ответницата. Категорично по делото се установи, че считано от 1997 г. до 2018 г. ищците са упражнявали непрекъснато и трайно фактическа власт върху процесния имот чрез лицето на което е било възложено поддържането му – свидетелката В. Д., живяла в имота в този период необезпокоявана от никого. Отделно свидетелката С. Т. – Ф. сочи, че ѝ е известно праводателят на ищците да живее в процесния имот още от 1968 г., когато същата се нанесла в съседния имот. Налага се извод, че ищците, респ. техният праводател, са владели процесния имот за период, по-дълъг от 10 години. В този смисъл съдът кредитира еднопосочните показания на разпитаните по делото свидетели С. Т. – Ф., В. З. Д. и Ю. Н.а Ганчева.

Ето защо, съдът достига до извод, че са налице елементите от фактическия състав на предявения положителен установителен иск и що се касае до наведеното основание – придобивна давност.

По разноските:

При този изход на спора, на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК в полза на ищците следва да бъдат присъдени направените разноски в производството в размер на сумата от 176,28 лева /136,28 лв. държавна такса и 40,00 лв. усвоен депозит за разпит на свидетел/.

Така мотивиран и на осн. чл. 235 ГПК, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО на осн. чл. 124 ГПК по отношение на Т. Б.а Д., ЕГН: *****, че М. В. К., ЕГН: ***** и П. В. А., ЕГН: ***** са собственици въз основа на дарение на Поземлен имот с идентификатор, за който имот е отреден УПИ по плана на гр.София, м. „Лозенец III-та част“, с адрес гр.София, ул. с площ от 200 (двеста) квадратни метра, при съседни съгласно скица на поземления имот, издадена от СГКК – София, както следва:

ОСЪЖДА на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК Т. Б.а Д., ЕГН: ***** да заплати на М. В. К., ЕГН: ***** и П. В. А., ЕГН: ***** съдебно-деловодни разноски в размер на **176,28 лева**.

Решението е постановено при участието на И. Н. Ц. с ЕГН: *** като трето лице-помагач на страната на ответницата Т. Б.а Д..**

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____